PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2008

Le marché de l'habitation commence à se détendre

Mises en chantier
2008 : 212 200
2009 : 177 975
Ventes de logements existants
2008 : 452 225
2009 : 433 375

Aperçu

Mises en chantier : Grâce au segment des logements collectifs, la construction résidentielle demeurera vigoureuse cette année, malgré le repli de l'activité dans la catégorie des maisons individuelles. En effet, pour la septième année de suite, le nombre d'habitations mises en chantier dépassera le cap des 200 000 en 2008, avant de descendre à 177 975 en 2009.

Reventes : Sur le marché de l'existant, les ventes ont été modérées par la montée des prix des habitations observée ces dernières années. On prévoit que les transactions conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®)[1] fléchiront de 13,6 % en 2008, comparativement à leur niveau record de l'an dernier, et de 4,2 % en 2009.

Prix de revente : Le volume sans précédent de nouvelles inscriptions enregistré cette année a réduit les pressions haussières que subissent les prix depuis six ans. Comme les ventes de logements existants fléchissent et que les nouvelles inscriptions continuent de s'accroître, la progression du prix S.I.A.® moyen devrait ralentir et descendre à 0,3 % cette année, puis à 0,1 % en 2009.

Les régions à surveiller

Saskatchewan : Grâce à la vigueur du secteur des ressources naturelles, la croissance économique sera maintenue en Saskatchewan. Le solde migratoire provincial a renoué avec un solde positif en 2007 après 22 ans de migration nette négative. L'économie et le revirement de la migration sont les principaux

[1] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

Table des matières

2 Perspectives nationales
4 Tendances en bref
5 Rapport spécial : Perspectives d'évolution des mises en chantier d'habitations pour 2008-2012
Rapports provinciaux
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador
19 Tableaux des prévisions

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

facteurs qui agiront sur la construction résidentielle en 2009.

Colombie-Britannique : L'expansion économique et la création d'emplois seront supérieures à la moyenne nationale cette année et en 2009. Malgré l'accroissement de la population et du nombre d'emplois, un marché de la revente bien pourvu élargira le choix dont disposent les acheteurs éventuels et modérera la demande pour de nouvelles habitations. D'ici 2009, le nombre de mises en chantier se rapprochera de sa moyenne à long terme.

Perspectives nationales

En détail

Pour la septième année d'affilée, les mises en chantier d'habitations au Canada dépasseront le cap des 200 000 en 2008, le repli de la construction dans le segment des maisons individuelles étant en partie compensé par la production croissante de logements collectifs. Le nombre de mises en chantier fléchira de 7,1 % et s'établira à 212 188 cette année; il descendra ensuite de 16,1 %, soit à 177 975, en 2009. Néanmoins, la construction résidentielle demeurera vigoureuse en regard des années antérieures.

Trois facteurs expliquent le ralentissement du marché du neuf. D'abord, l'escalade des prix au cours des six dernières années a fait augmenter le prix des habitations, ce qui a modéré la demande de logements pour propriétaire-occupant, surtout dans l'Ouest canadien. Ensuite, la concurrence provenant du marché de l'existant s'est accrue par suite du nombre sans précédent de nouvelles inscriptions, de sorte que la demande ne déborde plus autant sur le marché du neuf. Enfin, la demande accumulée à la fin des années 1990 a presque été entièrement satisfaite; ainsi, les mises en chantier d'habitations vont tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent mieux avec les facteurs démographiques à long terme.

Sept des dix provinces connaîtront une décroissance de l'activité en 2008 et le repli sera plus marqué dans l'Ouest canadien. En Alberta, les mises en chantier devraient chuter du tiers en glissement annuel et atteindre un niveau correspondant à celui enregistré en 2001. En contrepartie, l'Ontario, la Saskatchewan et Terre-Neuve-et-Labrador afficheront cette année une hausse, qui compensera en partie le taux d'activité modéré dans les sept autres provinces.

Pour ce qui est de 2009, on prévoit que le nombre d'habitations mises en chantier à l'échelle nationale passera sous la barre des 200 000, les changements les plus marqués se produisant en Saskatchewan, en Alberta et en Colombie-Britannique.

Des prix plus élevés modèrent la demande de maisons individuelles

La hausse des prix des habitations enregistrée ces dernières années fera diminuer le nombre de mises en chantier de maisons individuelles sous la barre des 100 000 unités. Il diminuera de 20,7 % en 2008 et s'établira à 94 263, puis chutera de 11,3 % l'an prochain pour descendre à 83 600. Ce chiffre correspondra davantage à la demande démographique à long terme et marquera la fin de dix années de niveaux records.

En 2009, la construction de maisons individuelles s'accélérera en Alberta (+3,4 %), tandis qu'elle ralentira dans les autres provinces. Après avoir atteint un taux de croissance record en Saskatchewan, elle chutera de 23,3 % l'an prochain. Des diminutions seront également enregistrées dans ce segment en Ontario, à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick. En revanche, la Colombie-Britannique, le Manitoba et le Québec devraient connaître de modestes baisses en 2009.

Les logements collectifs gagnent en popularité

Avec l'augmentation des prix des habitations, la demande de logements collectifs, moins coûteux (maisons en rangée, jumelés et appartements) s'accroît aux dépens des maisons individuelles. Pour la première fois depuis 1982, les mises en chantier de ce segment seront supérieures à celles de maisons individuelles, cette année et en 2009. En outre, 2008 est la cinquième année de suite où les mises en chantier de collectifs ont dépassé la barre des 100 000.

Selon les prévisions, il se commencera 117 925 logements collectifs cette année, une hausse de 7,8 %. Toutefois, l'an prochain, la production devrait régresser de 20,0 % pour s'établir à 94 375 unités.

La construction d'appartements n'a cessé de s'intensifier au cours des 11 dernières années, depuis qu'elle a atteint son point le plus bas en 1996 (un peu plus de 23 000 unités). Cette recrudescence de l'activité a fait augmenter les mises en chantier de collectifs ces dernières années. Cette année, le nombre des mises en chantier devrait s'accroître de 18,1 % et atteindre 84 725, avant de reculer

de 21,4 % l'an prochain pour s'établir à 66 550.

Les ventes S.I.A.® se replieront

Sur le marché de l'existant, les transactions diminueront de 13,6 % en 2008 pour se chiffrer à 452 225; elles reculeront ensuite de 4,2 % pour s'établir à 433 375 en 2009, car l'accroissement des prix pèsera sur la demande de logements pour propriétaire-occupant. Certes, l'escalade des prix depuis six ans a fortement accru l'avoir propre foncier des propriétaires-occupants, mais les accédants à la propriété éventuels doivent maintenant assumer des frais de possession plus élevés que ceux qui ont acquis une habitation il y a cinq ou dix ans.

Les ventes ont ralenti au premier semestre de 2008, tandis que les nouvelles inscriptions ont poursuivi leur ascension vers des niveaux records. Du coup, le marché, qui favorisait fortement les vendeurs depuis 2002, a retrouvé son équilibre dans presque tous les centres du pays.

Un retour vers des marchés de revente équilibrés

Puisque le marché a nettement favorisé les vendeurs pendant la majeure partie de la décennie, les prix des logements existants ont monté d'entre 9 % et 11 % annuellement au cours des six dernières années. La première moitié de 2008 a été caractérisée par un tassement des ventes S.I.A.® et un nombre record de nouvelles inscriptions, de sorte que le marché de l'existant a retrouvé l'équilibre au pays. Des marchés plus équilibrés ainsi qu'un moins grand nombre de ventes en Colombie-Britannique et en Alberta, où les prix moyens sont nettement supérieurs à la moyenne nationale, feront ralentir la croissance des prix S.I.A.® moyens en 2008 et 2009.

Avec l'augmentation des nouvelles inscriptions sur le marché de l'existant et le repli des ventes, la croissance future des prix sera bien inférieure à l'envolée observée durant les six années précédentes. Ainsi, en 2008 et 2009, le prix S.I.A.® moyen annuel gagnera respectivement 0,3 % et 0,1 %, pour atteindre 306 500 et 306 700 $.

Tendances influant sur l'habitation

Les taux hypothécaires

Au Canada, le taux directeur a reculé. La Banque du Canada a abaissé de 225 points de base son taux cible du financement à un jour depuis décembre 2007, le ramenant à 2,25 %.

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de le baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 % et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 % et 7,25 %.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, devrait s'accroître de 9,2 % en 2008 pour se situer juste au dessus de 261 000, puis rester à peu près à ce niveau l'an prochain. Les volumes exceptionnellement élevés d'immigration continueront d'alimenter la demande de logements. La majorité des immigrants nouvellement arrivés emménagent d'abord dans un logement locatif puis, au fil du temps, accèdent à la propriété. L'Ouest canadien enregistre un afflux net de migrants interprovinciaux, au détriment des provinces du centre du pays. Ce bilan migratoire positif continuera d'y stimuler la demande de logements cette année et aussi l'an prochain.

L'emploi et le revenu

Pendant les trois premiers trimestres de 2008, le nombre d'emplois a augmenté de presque 194 000 au pays et s'est accru de 1,1 % en glissement annuel. Le taux de croissance de l'emploi devrait se situer entre 1,4 % et 1,8 % cette année puis entre 0,5 % et 1,5 % en 2009. Les salaires et les revenus continueront à progresser en raison de la tension du marché du travail.

TENDANCES EN BREF

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires restent bas, bien qu'ils aient légèrement augmenté. On prévoit qu'ils resteront bas en 2008 et en 2009 comparativement aux années antérieures. Les charges de remboursement hypothécaire demeureront élevées à cause des augmentations de prix passées, ce qui réduira la demande de logements pour propriétaire-occupant, particulièrement celle provenant des accédants à la propriété.
Emploi	La proportion de Canadiens occupant un emploi frôle actuellement un niveau record. Selon les prévisions, la création d'emplois va ralentir, car elle sera de plus en plus limitée par la croissance démographique. Les salaires et les revenus poursuivront leur ascension en raison du marché du travail serré, ce qui renforcera la demande intérieure. Par ailleurs, la création d'emplois alimentera encore la demande de logements, mais dans une moindre mesure que l'an dernier.
Revenu	La tension du marché du travail continuera de pousser à la hausse les salaires et le revenu. La croissance de ce dernier viendra compenser partiellement l'impact des charges de remboursement hypothécaire plus lourdes sur la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.
Migration nette	On s'attend à ce que le solde migratoire augmente en 2008 et demeure élevé en 2009. La migration interprovinciale nette favorisant l'Ouest canadien continuera d'y renforcer la demande d'habitations.
Accroissement naturel de la population	Comme la population canadienne vieillit, de moins en moins d'habitants sont en âge de concevoir. La diminution du taux de natalité qui en résulte restreint l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès), ce qui finira, à moyen et à long terme, par affaiblir la demande de logements.
Marché de la revente	Sous l'effet conjugué du repli des ventes et du nombre sans précédent d'inscriptions, la plupart des marchés de l'existant ont retrouvé leur équilibre au Canada. Cette situation réduira, à court terme, la croissance des prix.
Taux d'inoccupation	L'intensification de la concurrence livrée par le segment des habitations en copropriété et les modestes volumes de construction sur le marché locatif seront en partie neutralisés par la vive demande de logements à louer, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. En conséquence, les taux d'inoccupation dans les grandes agglomérations urbaines du Canada demeureront relativement stables cette année et en 2009.

Rapport spécial : Perspectives d'évolution des mises en chantier d'habitations pour 2008-2012

Le nombre de mises en chantier d'habitations, qui a atteint son point culminant en 2004, dépassera en 2008 la barre des 200 000 unités pour la septième année d'affilée. Dans un proche avenir, la demande de logements va évoluer à un rythme qui cadre davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux. Par la suite, en 2011 et 2012, les mises en chantier d'habitations vont connaître une légère accélération.

En 2008, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera la barre des 200 000 pour la septième année d'affilée, ce qui ne s'était pas vu depuis la période allant de 1971 à 1978.

Les années suivantes, il devrait toutefois diminuer à mesure qu'augmenteront les stocks d'habitations neuves inoccupées et l'offre de logements existants à vendre. On prévoit que le nombre de mises en chantier va descendre à environ 178 000 en 2009 et rester à peu près à ce niveau en 2010, prenant ainsi un rythme qui cadre avec les facteurs démographiques.

Malgré les turbulences qui secouent les marchés financiers et l'incertitude économique qui en découle, les perspectives d'évolution à moyen terme du PIB du Canada demeurent favorables. Selon les prévisions les plus récentes, le taux de progression du PIB réel descendra : il se situera entre 0,4 % et 1,0 % cette année, puis entre -0,3 % et 2,2 % l'an prochain. La Banque du Canada prévoit qu'il s'établira à 0,6 % en 2008 et 2009 et qu'il atteindra 3,4 % en 2010. On s'attend à ce que la croissance de l'emploi soit restreinte durant cette période, puisqu'un nombre record de Canadiens sont actuellement occupés. De 2008 à 2012, l'emploi augmentera en moyenne de 1,3 % par année, assez pour que le taux de chômage reste entre 6 % et 7,2 %.

L'économie mondiale a été ébranlée par la tourmente financière qui touche les États-Unis et qui a incité les banques centrales de nombreux pays à réduire leur taux directeur. La Banque du Canada a baissé son taux cible du financement à un jour de 25 points de base le 21 octobre 2008, le faisant passer à 2,25 %. Depuis décembre 2007, elle a fait descendre son taux directeur de 225 points de base au total. Selon nos prévisions, les taux d'intérêt à court et à long terme seront assez stables dans les années à venir. Cependant, la conjoncture des marchés mondiaux présente un risque important à ce chapitre. Les taux hypothécaires à long terme, comme le taux fixe s'appliquant aux prêts de cinq ans, vont se replier d'ici le premier semestre de 2009, pour ensuite progresser graduellement.

La croissance démographique, important moteur de la demande de logements à long terme, est en grande partie alimentée par l'immigration. Le marché du travail va continuer de se resserrer, créant ainsi un contexte attrayant qui incitera beaucoup d'autres personnes de l'étranger à venir s'installer au pays durant les cinq prochaines années. Le solde migratoire sera donc élevé jusqu'à la fin de 2012 et stimulera la croissance démographique et la création de ménages. Cette conjoncture entraînera une légère hausse des mises en chantier d'habitations en 2011 et 2012. L'Ontario, le Québec, la Colombie-Britannique et l'Alberta continueront d'attirer la majorité des nouveaux arrivants au Canada

Même s'il diminuera entre 2008 et 2010, le nombre de mises en chantier restera élevé

La hausse graduelle des taux hypothécaires et la forte croissance des prix des habitations des dernières années ont fait monter les charges de remboursement hypothécaire, surtout dans les provinces de l'Ouest. Ces facteurs, conjugués à l'érosion de la demande s'étant accumulée dans les années 1990, entraîneront un repli graduel de la demande de logements de 2008 à 2010. Lorsque le marché de l'existant sera devenu équilibré un peu partout au pays et que les acheteurs d'habitations auront un choix élargi grâce à un nombre accru d'inscriptions, la demande débordera moins sur le marché du neuf. Cette conjoncture se traduira par une baisse graduelle du nombre de mises en chantier, lequel passera de 212 188 en 2008 à 177 550 en 2010. En revanche, durant les deux années suivantes, la construction résidentielle devrait s'accélérer quelque peu : 184 125 habitations seront commencées en 2011 et 190 625 autres en 2012. Ce rebond sera attribuable à la hausse d'activité attendue en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique.

Les provinces en détail

Colombie-Britannique

Même si l'afflux de migrants dans l'Ouest du pays soutiendra la demande de logements pour propriétaire-occupant en Colombie-Britannique, le ramollissement de la conjoncture économique fera diminuer la construction

résidentielle au cours des trois prochaines années. Après avoir connu une longue période de croissance, le nombre de mises en chantier d'habitations a culminé à 39 195 en 2007. La hausse des coûts de construction et l'offre abondante sur le marché de la revente viendront modérer l'activité dans le secteur de la construction. Durant les trois prochaines années, les mises en chantier vont descendre à un niveau inférieur à celui qui cadre avec la croissance démographique, à mesure que le marché s'adaptera à l'évolution de l'offre et de la demande. En revanche, les mises en chantier d'habitations vont croître en 2011 et 2012 grâce à l'amélioration de l'économie et à l'écoulement de l'offre de logements existants.

Alberta

La croissance de l'économie albertaine devrait se poursuivre durant la période visée par les prévisions, grâce à l'investissement continu de capitaux dans les sables bitumineux et aux gains de production qui en résulteront. Par contre, le secteur de la construction résidentielle en Alberta continuera de subir un ralentissement durant encore au moins quelques années. Depuis 2006, le rythme de la construction dépasse celui qui cadre avec les besoins engendrés par la croissance démographique, situation à laquelle s'ajouteront l'offre excédentaire de logements existants, la hausse des stocks d'habitations neuves et la timidité des acheteurs éventuels devant l'ascension récente des prix. Cette conjoncture a déjà donné lieu à une forte baisse de la production de maisons individuelles, mais la correction qui s'impose dans le segment des logements collectifs n'a pas encore été entièrement réalisée. Résultat : le nombre de mises en chantier d'habitations va diminuer dans les années à venir. Il s'établira à 29 750 en 2008, puis descendra en 2009 à 24 000. Si les marchés réussissent à résorber l'offre excédentaire de logements existants et les stocks croissants d'habitations neuves, les mises en chantier devraient reprendre le chemin de la croissance en 2010. La hausse du bilan migratoire, suscitée par les investissements supplémentaires dans le secteur des sables bitumineux et dans les installations de traitement, contribuera également à la reprise de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle.

Saskatchewan

La Saskatchewan comptera parmi les provinces dont la croissance économique sera la plus vigoureuse au cours des cinq prochaines années, grâce à l'abondance de ses ressources naturelles, à des projets d'immobilisations d'envergure et à son bilan migratoire élevé. La conjoncture actuelle portera le nombre de mises en chantier d'habitations en 2008 à 6 500, un sommet qui ne s'était pas vu depuis 25 ans. Malgré les perspectives économiques favorables, la construction résidentielle en Saskatchewan sera entravée par certains facteurs contraignants. La rapide ascension des prix en 2007 et 2008 sera un obstacle important qui limitera la demande à court terme. Entre-temps, les marchés locaux de l'habitation devront lutter contre la montée en flèche des inscriptions de logements existants et l'accroissement des stocks d'habitations neuves avant que les mises en chantier ne puissent s'accroître de nouveau. Ces dernières vont s'orienter à la baisse au cours des prochaines années : après avoir atteint le nombre élevé de 6 500 en 2008, elles s'établiront à 4 600 en 2010. On s'attend à ce que l'activité cadre davantage avec les facteurs fondamentaux du marché et connaisse ainsi une légère accélération vers la fin de la période visée par les prévisions, à condition toutefois que les marchés retrouvent un meilleur équilibre.

Manitoba

Dans les cinq prochaines années, les constructeurs d'habitations du Manitoba sont ceux qui bénéficieront de la demande la plus constante au Canada. En 2012, le nombre de mises en chantier d'habitations aura dépassé la barre des 5 000 unités durant sept années consécutives. Le solde migratoire sera un important moteur de la demande de logements neufs. Le volume d'immigrants étrangers sera parmi les plus considérables à avoir été enregistrés dans la province, grâce à l'efficacité du Programme candidat du Manitoba. En outre, le nombre de Manitobains qui partiront s'établir dans une autre province restera bas, le Manitoba bénéficiant d'une économie florissante et d'un faible taux de chômage. Ces facteurs vont stimuler l'expansion démographique et la création de ménages, lesquelles vont soutenir la demande de logements neufs. La croissance persistante de l'avoir propre foncier va inciter un grand nombre de propriétaires à mettre leur habitation en vente sur le marché de l'existant pour pouvoir passer à un logement neuf. Dans un tel contexte, on prévoit que le nombre annuel de mises en chantier d'habitations s'élèvera à 5 200 en 2009. Il devrait se replier de 2010 à 2012, mais seulement légèrement, en raison de la hausse des prix des logements et du meilleur équilibre du marché de la revente.

Ontario

Les facteurs économiques et démographiques laissent entrevoir un ralentissement de la construction résidentielle en Ontario après 2008. Premièrement, la modération de la croissance économique va ralentir l'augmentation de l'emploi dans l'ensemble de la province et ainsi restreindre la demande d'habitations, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. Deuxièmement, si le marché de la revente gagne en équilibre comme prévu, les consommateurs risquent d'être plus nombreux à trouver des logements existants qui répondent à leurs besoins. Enfin, l'offre réduite de terrains viabilisés à des fins résidentielles limitera les occasions de construire des logements de faible densité.

Depuis quelques années, le rythme annuel moyen de la construction résidentielle dépasse nettement le niveau qui cadre avec les facteurs démographiques. Les mises en chantier en Ontario devraient se replier quelque peu de 2008 à 2010 et se situer à des niveaux qui correspondent davantage à la demande associée à l'expansion démographique. Après 2010, l'intensification de l'immigration et l'effet « echo boom » commenceront à stimuler la création de ménages et la demande de logements, de sorte que le nombre de mises en chantier d'habitations s'établira à 65 000 en 2012, selon les estimations.

Québec

Même si elle restera relativement vigoureuse, la construction résidentielle au Québec va perdre un peu de vigueur au cours des cinq prochaines années. Un certain nombre de facteurs feront descendre l'activité à un niveau plus conforme aux estimations relatives à la création de ménages. D'abord, l'économie et le marché de l'emploi du Québec connaîtront une croissance modérée. Ensuite, le marché de la revente verra sa conjoncture cesser d'avantager les vendeurs et s'équilibrer graduellement, ce qui refroidira la demande de logements neufs. Enfin, la baisse du taux d'augmentation de la population des 75 ans et plus, attendue dans les années à venir, viendra éliminer la pression qui s'exerçait sur les constructeurs de logements de retraite. Résultat : les mises en chantier d'habitations au Québec continueront de ralentir. Leur nombre passera d'environ 48 000 en 2008 à 40 000 en 2012. Bien entendu, tous les segments ne seront pas touchés de la même façon. En effet, la demande de maisons individuelles neuves suivra vraisemblablement l'évolution de la conjoncture économique, tandis que celle de logements collectifs neufs sera régie par les facteurs démographiques dont il a été question un peu plus haut.

Nouveau-Brunswick

La croissance économique devrait s'améliorer légèrement durant la période allant de 2009 à 2012, grâce aux sommes qui devraient continuer d'être investies dans le secteur de l'énergie. L'importante remise à niveau de la seule centrale nucléaire du Nouveau-Brunswick et le projet de raffinerie annoncé à Saint John sont de bon augure pour l'économie provinciale.

L'urbanisation continuera d'être le principal moteur de la construction résidentielle dans les grandes villes de la province, comme Moncton, Saint John et Fredericton. En général, la population augmentera modestement, alimentée par un certain afflux d'immigrants. Il en résultera une faible hausse de la demande de logements durant la période visée par les prévisions. Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait toucher un creux de 3 625 en 2009 puis augmenter graduellement et atteindre 3 750 en 2012.

Nouvelle-Écosse

La croissance de l'économie et de l'emploi devrait connaître une légère accélération de 2009 à 2012, sous l'effet de la hausse des investissements dans le secteur de l'énergie et les domaines connexes. Un certain nombre de projets de moindre envergure à Halifax devraient contribuer à alimenter l'activité économique, ce centre étant la principale source de croissance dans la province. Le nombre de mises en chantier d'habitations en Nouvelle-Écosse poursuivra sa tendance à la baisse, puis se remettra à augmenter légèrement un peu plus tard durant la période à l'étude. Selon les prévisions, il va baisser quelque peu en 2009 et s'établir à 3 725, puis monter graduellement les années suivantes, pour atteindre 4 000 en 2012.

Île-du-Prince-Édouard

L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard continuera de croître très lentement durant les années 2009 à 2012. Les plus importants moteurs de l'expansion seront encore le tourisme, l'agriculture et les pêches. Les énergies renouvelables et les technologies de l'information continuent d'être considérés comme étant d'importantes sources éventuelles de croissance économique. L'industrie aérospatiale, dont les activités sont concentrées dans la région de Summerside, est en

pleine expansion et devrait compter parmi les secteurs qui continuent de se développer.

Les perspectives de croissance démographique devraient demeurer favorables également, grâce aux personnes qui reviennent vivre dans la province au moment de prendre leur retraite. L'urbanisation continuera de soutenir l'activité sur les marchés de l'habitation de Charlottetown et de Summerside, et la demande évoluera encore en faveur des logements collectifs (notamment des jumelés et des maisons en rangée), au détriment des maisons individuelles. En conséquence, après avoir touché un creux de 600 en 2009 et 2010, le nombre total de mises en chantier d'habitations va monter légèrement durant les années suivantes, pour s'établir à 625 en 2012.

Terre-Neuve-et-Labrador

Le gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador a l'intention de continuer d'appuyer la région, riche en ressources, en s'associant au secteur privé dans tous les grands projets énergétiques à venir.

Les préoccupations liées à l'industrie de la pêche continueront de menacer l'économie des régions rurales. Les pertes démographiques se modéreront davantage durant la période à l'étude, grâce à l'amélioration des perspectives économiques. L'urbanisation se poursuit, puisque la demande de logements s'améliore beaucoup plus rapidement dans la région de St. John's que dans d'autres régions de la province.

Plusieurs facteurs devraient limiter la baisse des mises en chantier de logements collectifs durant la période de prévision : demande croissante provenant des aînés, resserrement du marché locatif, évolution continue de la demande en faveur des ensembles de densité moyenne, initiative en matière de logement abordable de la province. On estime donc que le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait régresser légèrement; il passera de 2 725 en 2009 à 2 400 en 2012.

Tableau complémentaire : Sommaire des mises en chantier provinciales
(unités et variation annuelle)

	2007	2008(P)	2009(P)	2010(P)	2011(P)	2012(P)
T.N.	**2 649**	**3 100**	**2 725**	**2 600**	**2 500**	**2 400**
%	18,6	17,0	-12,1	-4,6	-3,8	-4,0
Î.-P.-É.	**750**	**700**	**600**	**600**	**625**	**625**
%	1,6	-6,7	-14,3	0,0	4,2	0,0
N.-É.	**4 750**	**4 300**	**3 725**	**3 750**	**3 900**	**4 000**
%	-3,0	-9,5	-13,4	0,7	4,0	2,6
N.-B.	**4 242**	**4 200**	**3 625**	**3 650**	**3 700**	**3 750**
%	3,8	-1,0	-13,7	0,7	1,4	1,4
QC	**48 553**	**47 938**	**42 000**	**41 500**	**41 000**	**40 000**
%	1,4	-1,3	-12,4	-1,2	-1,2	-2,4
ONT.	**68 123**	**74 450**	**62 000**	**60 000**	**62 000**	**65 000**
%	-7,2	9,3	-16,7	-3,2	3,3	4,8
MAN.	**5 738**	**5 450**	**5 200**	**5 150**	**5 100**	**5 050**
%	14,1	-5,0	-4,6	-1,0	-1,0	-1,0
SASK.	**6 007**	**6 500**	**4 900**	**4 600**	**4 800**	**5 000**
%	61,7	8,2	-24,6	-6,1	4,3	4,2
ALB.	**48 336**	**29 750**	**24 000**	**27 500**	**30 000**	**33 000**
%	-1,3	-38,5	-19,3	14,6	9,1	10,0
C.-B.	**39 195**	**35 800**	**29 200**	**28 200**	**30 500**	**31 800**
%	7,6	-8,7	-18,4	-3,4	8,2	4,3
CAN*	**228 343**	**212 188**	**177 975**	**177 550**	**184 125**	**190 625**
%	0,4	-7,1	-16,1	-0,2	3,7	3,5

SOURCE : SCHL.
(P) prévisions.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Colombie-Britannique

Aperçu

En Colombie-Britannique, l'économie et l'activité des marchés de l'habitation se replieront. La croissance de la population et du revenu compensera en partie l'effet que le ralentissement de la création d'emplois aura sur la demande d'habitations. Il faut s'attendre à une diminution des mises en chantier, des ventes de logements existants et des prix.

La faiblesse du chômage est de bon augure pour la demande de logements. Les revenus et les salaires augmenteront vraisemblablement. Les possibilités d'emploi attireront des gens dans la province et la demande d'habitations se trouvera stimulée par cette croissance démographique. De nouvelles régions s'ouvriront pour la construction résidentielle grâce aux grands travaux exécutés dans le réseau de transport de Vancouver – notamment le Canada Line –, au nouveau pont de la rivière Pitt et au doublement du pont Port Mann.

Les marchés de la revente réagissent déjà à l'évolution de la conjoncture. L'accroissement des inscriptions sur le marché de la revente et la diminution des transactions modéreront les augmentations de prix. Les acheteurs mettront plus de temps à faire leur choix. Ils accueilleront avec plaisir la baisse des prix, en particulier les accédants à la propriété qui n'ont tiré aucun avantage de la hausse que ceux-ci ont connue durant le présent cycle du marché de l'habitation.

Il faut s'attendre à un repli de la construction résidentielle. Les promoteurs devront faire face à la baisse des prix de vente alors que les coûts de construction continuent d'augmenter. Le nombre de mises en chantier correspondra mieux à la croissance démographique. L'an prochain, 29 200 logements seront commencés, comparativement à 35 800 en 2008.

En détail

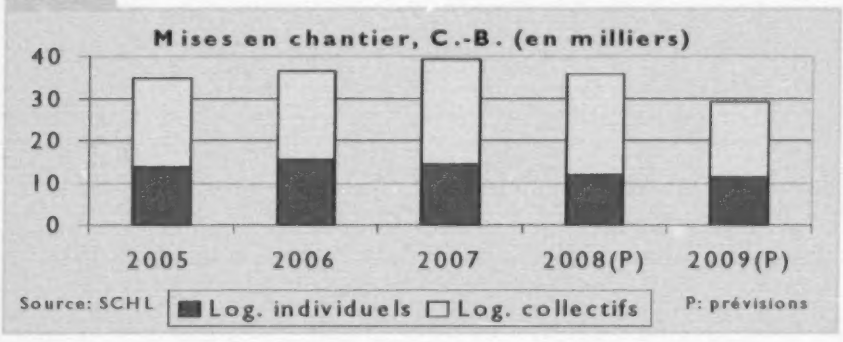
Mises en chantier, logements individuels : Les prix élevés des habitations et l'affaiblissement de la demande des consommateurs pèseront sur le nombre de mises en chantier et rendront encore plus attrayants les types d'habitation à forte densité, moins chers. La construction de maisons individuelles tournera autour de 11 500 unités en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs diminuera l'an prochain. Les constructeurs s'emploieront à terminer les ensembles en voie de réalisation et ceux dont les unités ont été achetées sur plan en 2007 et 2008.

Reventes : Les ventes de logements existants vont fléchir. Certains acheteurs attendront d'être plus sûrs de leur achat avant d'acheter.

Prix : Les prix s'ajusteront au fléchissement de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant et à l'expansion de l'offre de logements à vendre. Les marchés, qui jusqu'ici favorisaient les vendeurs, sont devenus plus avantageux pour les acheteurs, ce qui a entraîné des baisses de prix.

Figure 1



Faits saillants au niveau provincial

Les stocks de logements neufs et inoccupés demeurent bas dans les centres urbains de la Colombie-Britannique, mais ils augmentent lentement à mesure que les ensembles qui étaient en construction deviennent prêts à être habités. À Vancouver, on comptait un peu moins de 300 appartements en copropriété achevés et inoccupés à la fin d'août, comparativement à 236 fin mars 2008.

Alberta

Aperçu

La croissance économique se poursuivra, mais à un rythme moins soutenu que ces dernières années en raison de la baisse de la croissance des dépenses de consommation, du repli du secteur de l'habitation et du fléchissement de la production pétrolière non classique.

La bonne progression des salaires et l'élimination des primes d'assurance-maladie favoriseront les dépenses de consommation. En outre, les excédents impressionnants encaissés par la province stimuleront les dépenses d'immobilisations et celles consacrées aux travaux d'infrastructure publique.

Le solde migratoire devrait s'établir à 56 000 personnes en 2008 – une hausse de 29 % – et rester à peu près au même niveau en 2009. Les immigrants internationaux seront beaucoup plus nombreux que les arrivants en provenance des autres provinces, les entreprises se tournant vers l'étranger pour combler leurs besoins en travailleurs.

Les pénuries de main-d'œuvre persisteront, le plein emploi ralentissant l'expansion de la population active. La création d'emplois diminuera à 2,6 % cette année, puis à 1,3 % en 2009, comparativement à la croissance record de 4,7 % observée en 2007.

En détail

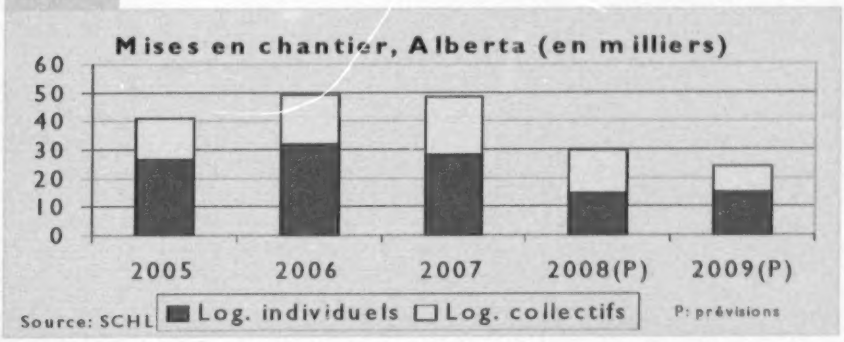
Mises en chantier, logements individuels : Le repli du solde migratoire et les hausses importantes de prix des dernières années ont limité la demande. L'offre excédentaire d'habitations existantes et la surabondance de logements neufs inoccupés devraient faire diminuer à 14 500 le nombre de mises en chantier. On peut s'attendre à un modeste redressement au milieu de 2009, à condition que les inscriptions courantes sur le marché de la revente et les stocks d'unités neuves aient franchi leur point culminant. Les récentes baisses de prix vont également donner aux acheteurs la possibilité de passer à l'action.

Mises en chantier, logements collectifs : Malgré un recul de 25 % cette année, la construction de logements collectifs devra diminuer encore de 41 % en 2009 pour correspondre aux niveaux enregistrés au début des années 2000. L'an prochain, le gros de la baisse se produira à Calgary, où la production de 2008 figurera parmi les plus élevées en 27 ans.

Reventes : Même si les prix ont baissé récemment, les fortes hausses des deux années précédentes ont entraîné une chute brutale des ventes en 2008; celles-ci afficheront un repli de 17 %. La diminution des prix dans la plupart des marchés cette année va rendre les habitations plus abordables, ce qui devrait favoriser un modeste accroissement des transactions en 2009.

Prix : Le prix de revente moyen diminuera pour la première fois en 13 ans. Le nombre des inscriptions courantes a maintenant franchi son point culminant, mais il restera élevé comparativement aux années antérieures. Après avoir perdu 0,8 % en 2008, le prix de revente moyen gagnera 0,7 % en Alberta l'an prochain pour atteindre 356 000 $.

Figure 2



Faits saillants au niveau provincial

Le 26 août, le gouvernement de l'Alberta a présenté sa mise à jour financière pour 2008. On y fait état d'un excédent budgétaire prévu de 8,5 milliards de dollars, soit 7 milliards de dollars de plus par rapport à l'estimation budgétaire publiée en avril. Le montant révisé de l'excédent est surtout attribuable à l'augmentation des revenus provenant de l'exploitation des ressources. Les redevances provenant du gaz naturel devraient dépasser de 3,5 milliards de dollars le montant prévu au budget, tandis que les redevances pétrolières dépasseront de 3,0 milliards de dollars le montant prévu. La province affecte un tiers des excédents aux économies et le reste, à des projets d'infrastructure et d'immobilisations.

Saskatchewan

Aperçu

En l'espace de deux ans à peine, l'économie de la Saskatchewan a éclipsé toutes les autres économies provinciales par son dynamisme. À la base de cette croissance on trouvera le secteur des ressources naturelles. Le prix élevé des produits de base et l'augmentation de la production activent les exportations de ressources naturelles, tandis qu'un certain nombre de grands travaux stimulent les dépenses en immobilisations. L'accroissement de la population et des salaires favorise en outre une grosse augmentation des dépenses de consommation.

La prospérité de la Saskatchewan se reflète dans les plus récentes données relatives à la migration. Après avoir diminué pendant 22 ans, le solde migratoire de la province s'est redressé en 2007 et a atteint un record de 11 338 personnes. Au cours des prochaines années, les bonnes perspectives économiques feront en sorte que moins de gens quitteront la Saskatchewan pour d'autres régions. Toutefois, comme c'est dans cette province que l'augmentation du prix des habitations neuves et existantes est la plus forte au Canada, la montée des coûts de logement dissuadera certains migrants de venir s'y installer.

La Saskatchewan jouissant du plein emploi, la création de postes sera limitée par le taux de croissance de la population active. L'emploi, qui a progressé de 2,1 % en 2007, ne croîtra que de 1,8 % en 2008 et de 1,2 % en 2009.

En détail

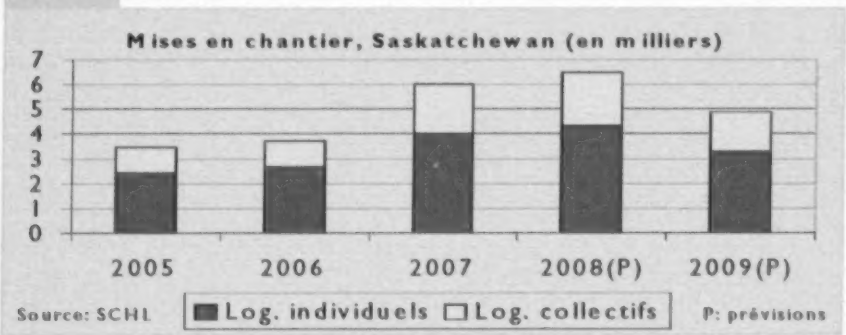
Mises en chantier, logements individuels : L'envolée des prix ces dernières années sera le principal facteur qui fera baisser le nombre de mises en chantier en 2009. Le fort accroissement des inscriptions courantes sur le marché de la revente, le gonflement des stocks d'habitations neuves et la diminution du solde migratoire feront aussi obstacle à la construction de maisons individuelles. Cette année, 4 300 devraient être commencées et on prévoit que le nombre des mises en chantier diminuera à 3 300 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande provenant des accédants à la propriété et des investisseurs fera monter la construction de logements collectifs à des niveaux exceptionnels en 2008. Les prix nettement plus avantageux de ce type d'habitation comparativement aux maisons individuelles feront en sorte que les mises en chantier resteront nombreuses en 2009, même si elles accusent un recul à cause de l'accroissement des stocks, de la vive concurrence du marché de la revente et de la hausse des coûts. On prévoit que 2 200 logements collectifs seront commencés cette année et 1 600 l'an prochain.

Reventes : Les ventes S.I.A.® ont atteint leur point culminant au printemps de cette année, quand les acheteurs, anticipant d'autres hausses de prix, se hâtaient de signer un contrat. Depuis, la forte augmentation des inscriptions a considérablement ralenti la croissance des prix et les acheteurs se sont montrés réticents face au récent renchérissement du marché. Le fléchissement des ventes se poursuivra en 2009 et atteindra 12 %.

Prix : Après un bond record de 32 % en 2007, le prix de vente S.I.A.® moyen progressera de 28 % cette année. La majeure partie de cette ascension sera attribuable à la forte activité du premier semestre. Depuis, la forte remontée des inscriptions courantes et le fléchissement de la demande ont arrêté la progression. Vu cette situation, le prix moyen ne gagnera que 2 % en 2009.

Figure 3



Faits saillants au niveau provincial

La rémunération hebdomadaire moyenne en Saskatchewan est en voie d'atteindre la plus forte augmentation annuelle jamais enregistrée. À ce jour, elle a augmenté de 8,1 % comparativement à 4,5 % pour l'ensemble du pays. Compte tenu d'un taux de chômage exceptionnellement bas et d'un taux de participation atteignant un sommet, les employeurs ont dû augmenter la rémunération offerte afin d'attirer de la main-d'oeuvre des autres provinces. La croissance marquée du nombre d'emplois à plein temps a aussi contribué à l'accroissement de la rémunération, malgré une diminution des emplois à temps partiel.

Manitoba

Aperçu

La vigueur de la construction non résidentielle permettra à l'économie du Manitoba de poursuivre son expansion.

Plusieurs grands projets de construction arriveront à leur terme en 2009, mais l'activité s'accélérera à la centrale hydro-électrique Wuskwatim, où sont réalisés des travaux valant 1,3 milliard de dollars. Vale-Inco poursuivra également l'expansion et la modernisation de sa mine de Thompson, ce qui aidera à compenser les effets de la baisse des prix du nickel, en grande partie responsable du repli des exportations de produits industriels et de matières premières. Les ventes au détail, si elles demeurent vigoureuses, n'atteignent plus les sommets d'il y a seulement quelques mois et ne contribueront pas à la croissance du PIB comme elles l'ont fait en 2007.

Le marché du travail du Manitoba continue de jouir d'un taux de chômage exceptionnellement bas et d'un taux de participation proche du niveau record. Après avoir progressé de 1,7 % en 2008, la création d'emplois sera limitée l'an prochain par un moindre accroissement de l'offre de main-d'oeuvre. Vu la tension du marché du travail, la majorité des nouveaux postes seront à temps plein, ce qui est de bon augure pour la demande d'habitations de propriétaire-occupant.

Le Manitoba a réussi à attirer de la main-d'oeuvre grâce à son Programme des candidats. Grâce aux améliorations apportées à ce programme, combinées avec un marché du travail attractif et de bonnes perspectives de croissance économique, l'afflux d'immigrants internationaux dans la province se maintiendra près des sommets. On prévoit que le solde migratoire annuel s'établira en moyenne à 8 800 personnes au cours des prochaines années, un chiffre à peine inférieur au record de 2007.

En détail

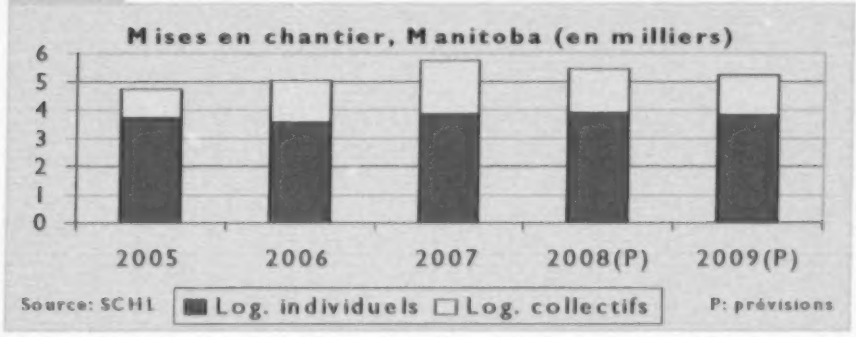
Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles atteindront 3 900, en 2008, puis 3 800 en 2009. La part des marchés hors de Winnipeg continuera de croître légèrement, la construction demeurant vigoureuse dans certains centres du Sud de la province. En outre l'apport de Thompson à l'activité sera important pour la première fois depuis bien des années.

Mises en chantier, logements collectifs : Les 1 550 logements collectifs mis en chantier en 2008 marqueront une baisse substantielle par rapport au niveau d'activité observé en 2007, le plus élevé des dernières décennies. Même si les stocks se sont accrus au cours de 2008, la demande d'habitations de cette catégorie demeurera vive, en particulier pour ce qui est des logements locatifs. On prévoit que 1 400 unités seront commencées en 2009.

Reventes : Les ventes de logements existants reculeront un peu en 2008 en raison de la grave pénurie d'inscriptions au début de l'année. Grâce à un accroissement de l'offre, les ventes parviendront plus facilement à atteindre en 2009 le nombre sans précédent de 14 100. Malgré ce nouveau record, les transactions de 2009 ne dépasseront que de 1 % la moyenne des deux années précédentes.

Prix : La pénurie d'inscriptions au début de 2008 aura pour conséquence une progression à deux chiffres des prix pour une sixième année d'affilée. L'augmentation du nombre des habitations à vendre rendra le marché plus équilibré en 2009 avec, comme résultat, une modeste hausse des prix de 3,4 %. L'an prochain, le prix moyen des logements existants devrait atteindre 198 000 $.

Figure 4



Faits saillants au niveau provincial

La migration internationale devrait profiter d'un nouvel élan en 2009 par suite de modifications apportées récemment au Programme des candidats. L'élimination de certaines exigences visant l'obtention de permis permet maintenant à tout travailleur qualifié ayant des liens avec la province, de faire une demande de résidence. Ces mesures faciliteront le processus de demande des immigrants éventuels et permettront de remédier aux pénuries d'emploi persistantes dans certains domaines.

Ontario

Aperçu

Après une légère augmentation en 2008, les mises en chantier d'habitations diminueront en Ontario; on en prévoit 62 000 pour 2009. Depuis quelques années, la construction résidentielle dépasse les tendances démographiques et cette situation devrait se renverser. Les ventes de logements existants sont un indicateur avancé de l'activité du secteur de l'habitation. Or le relâchement de la demande de cette catégorie de logements laisse prévoir un fléchissement de la construction en Ontario. La croissance plus lente de l'emploi et l'augmentation des prix des habitations ces dernières années sont des facteurs qui pèseront sur la demande d'habitations.

La croissance économique prendra du mieux, mais petit à petit, en 2009. Le repli des dépenses de consommation aux États-Unis, qui a affecté la demande de produits exportés en Ontario, se dissipera à mesure que progressera l'année 2009. La croissance modeste du PIB provincial risque de freiner la création d'emplois dans le secteur des services, mais celui-ci restera néanmoins le fer de lance de la croissance du marché du travail ontarien.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre descendra à 31 850 en 2008, puis à 25 000 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs mis en chantier s'élèvera à 42 600 en 2008 avant de descendre à 37 000 en 2009. La demande d'habitations de ce type, qui coûtent moins cher – les appartements en tête –, sera moins touchée par le fléchissement de la construction résidentielle.

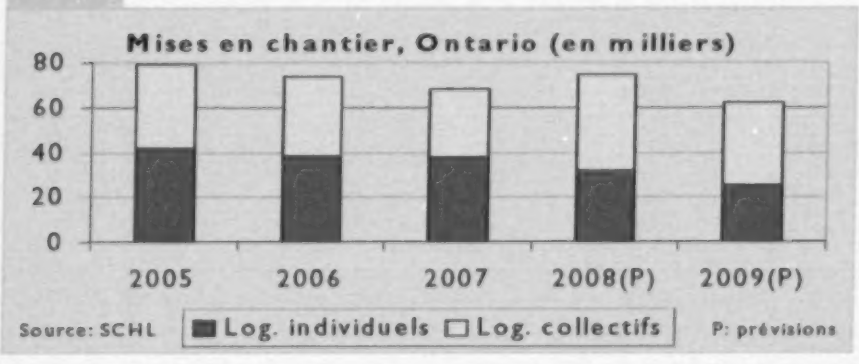
Reventes : Après avoir atteint un nombre record en 2007, les ventes de logements existants diminueront pour se chiffrer à 187 050 cette année et à 173 000 en 2009. La hausse du prix des habitations, la plus faible augmentation des nouvelles inscriptions et la diminution de la demande refoulée réduiront les achats faits par les accédants à la propriété.

Prix : En Ontario, l'accroissement du prix des logements existants ralentira; il sera de 2,4 % en 2008 et de 1,8 % en 2009. Il se rapprochera davantage du taux d'inflation global, le repli du marché du travail bridant la croissance du revenu et la demande d'habitations chères.

Faits saillants au niveau provincial

Important soutien de la confiance, des consommateurs et de la demande de logements, l'emploi a vu sa croissance fléchir en Ontario pendant le deuxième trimestre de 2008. Quelle sera l'incidence de ce ralentissement sur différentes branches d'activité? Dans le secteur tertiaire, l'emploi n'a cessé de croître jusqu'à présent et à un rythme plus rapide que dans les entreprises de production de biens, qui n'ont pas encore fini de s'adapter à la vigueur du dollar canadien et au repli de la demande d'habitations aux États-Unis. Toutefois, la progression plus lente du revenu pèsera sur l'humeur des consommateurs et leurs dépenses. Un changement dans les habitudes de consommation laisse entrevoir une diminution de la création de postes dans le secteur des services. Cependant, un ralentissement général de la croissance de l'emploi d'une ampleur comparable à celui qui touche le secteur des biens sera vraisemblablement évité car l'Ontario continuera de profiter de la vente de services aux économies de l'Ouest canadien dont la performance est meilleure.

Figure 5



Québec

Aperçu

À cause du ralentissement de la croissance économique cette année et l'an prochain, combiné avec l'accroissement de l'offre dans certains segments du marché, la construction résidentielle se repliera en 2009 et atteindra 42 000 mises en chantier. L'économie de la province doit sa récente expansion aux dépenses de consommation et aux investissements publics. Les dépenses publiques consacrées aux travaux d'infrastructure ne devraient guère souffrir de la situation économique extérieure, mais les consommateurs pourraient resserrer les cordons de leur bourse en raison de l'essoufflement du marché du travail. Les perspectives d'exportations demeurent les mêmes, car les avantages de l'affaiblissement du dollar se trouvent annulés par la décroissance de la demande mondiale.

Par ailleurs, plusieurs facteurs démographiques aideront à soutenir la demande d'habitations l'an prochain. La hausse des cibles d'immigration (55 000 immigrants pour 2010) fera croître le solde migratoire et le vieillissement de la population continuera d'alimenter la demande d'appartements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier diminuera en raison de la plus faible croissance de l'emploi et du récent accroissement de l'offre de logements existants. On s'attend à environ 17 500 mises en chantier en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Alors que l'activité avait été vive en 2007 dans le segment des maisons de retraite, la cadence de la construction ralentira. Le nombre total de mises en chantier de logements collectifs augmentera à 28 675 unités en 2008, puis descendra à 24 500 unités en 2009.

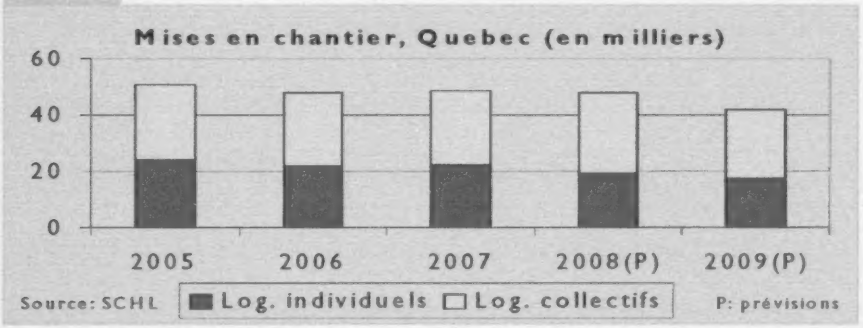
Reventes : Les ventes de logements existants diminueront en 2009, mais elles demeureront nombreuses. La demande de copropriétés (maisons en rangée ou appartements) jouera un rôle de premier plan à cet égard. Le nombre des ventes effectuées par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) devrait se situer autour de 79 000 en 2009.

Prix : Avec le repli des ventes et l'augmentation des stocks, la pression à la hausse sur les prix continuera de diminuer. Par suite de la contraction de la demande, l'augmentation de ces derniers devrait rester inférieure à 2,5 % en 2009. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen atteindra 217 000 $ en 2009.

Faits saillants au niveau provincial

Le vieillissement de la population au Québec a eu des répercussions importantes sur ses marchés de l'habitation. En effet, le marché des résidences pour personnes âgées a connu une forte croissance ces dernières années. De plus, il s'est construit beaucoup de logements en copropriété destinés aux personnes âgées. En plus d'avoir stimulé la construction d'habitations, cette nouvelle demande a aussi eu un impact sur le marché de la revente, puisque les personnes âgées qui sont propriétaires vendent leur maison avant d'emménager dans un nouveau logement. Bien que cette tendance soit plus marquée dans les principaux centres de la province, l'enquête sur les mises en chantier de la SCHL démontre que la construction d'habitations destinées aux personnes âgées est généralement en hausse. Toutefois, comme les taux d'inoccupation commencent à augmenter dans ce segment du marché, le nombre de nouveaux logements construits diminue.

Figure 6



Nouveau-Brunswick

Aperçu

La grande dépendance vis-à-vis des exportations continuera de poser un défi à la croissance économique. Toutefois, le récent fléchissement du dollar aidera à remédier à certains des problèmes que sa forte valeur avait créés aux entreprises de fabrication de la province.

Les prix de l'énergie continueront d'avoir des répercussions sur l'économie du Nouveau-Brunswick. S'ils demeuraient inférieurs au sommet qu'ils ont atteint en juillet 2008, cela serait avantageux pour les exportateurs et l'industrie des transports. Par ailleurs, les prix élevés de l'énergie ont tendance à favoriser les nouveaux investissements dans le secteur des ressources énergétiques.

Les travaux entrepris au terminal de gaz naturel liquéfié et la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau dans la région de Saint John, ainsi que l'expansion des installations de la Potash Corporation à Sussex, continuent à soutenir la construction non résidentielle. En outre, l'établissement éventuel d'une nouvelle raffinerie de pétrole à Saint John aiderait la région à jouer le rôle de plaque tournante du secteur de l'énergie au Canada atlantique. Toutefois, aucune décision officielle n'est attendue à cet égard avant le milieu de 2009.

La croissance de l'emploi et de l'économie devrait demeurer modeste en 2008 et aussi en 2009.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2008, la construction de maisons individuelles a dépassé le rythme de l'an dernier. Toutefois, après un départ vigoureux, son avance sur 2007 s'est réduite à mesure que les mois passaient. Ainsi, on peut s'attendre à ce que le nombre de maisons individuelles mises en chantier baisse modérément pour s'établir à 2 650 en 2008, puis à 2 325 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs étaient plus nombreuses que l'an passé à la fin du mois d'août, mais les constructeurs locaux ont réorienté leur activité pour s'adapter à la demande. Les appartements ont perdu du terrain en 2008, alors que la popularité des jumelés ne cesse de grandir. Dans l'agglomération de Moncton, qui vient en tête de la production provinciale depuis quelques années, le nombre de jumelés commencés pendant les huit premiers mois de 2008 a facilement dépassé le total de l'an dernier à la fin d'août. En outre, il a presque doublé à Saint John durant la même période. Aussi s'attend-on à ce que les mises en chantier de logements collectifs augmentent modestement en 2008 pour se chiffrer à 1 550, puis descendent à 1 300 en 2009.

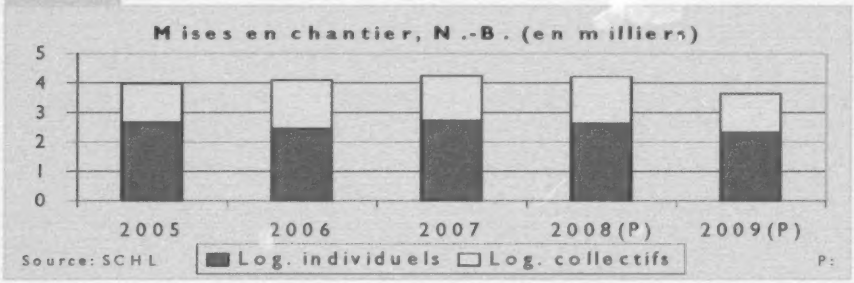
Reventes : Des conditions favorables aux acheteurs éventuels ont stimulé le marché de la revente en 2008, même si les ventes S.I.A.® se sont un peu repliées par rapport aux niveaux records atteints l'an dernier. On prévoit une baisse des ventes S.I.A.® dont le nombre tombera à 7 700 en 2008 puis à 7 000 en 2009.

Prix : Bien que l'on s'attende à un tassement des ventes cette année, les prix poursuivent leur ascension. Aussi, le prix moyen des habitations devrait atteindre 144 500 $ en 2008 et 151 500 $ en 2009.

Faits saillants au niveau provincial

Le Nouveau-Brunswick met davantage l'accent sur le secteur énergétique. Plusieurs projets clés actuellement en cours, ainsi que la construction éventuelle d'une raffinerie de pétrole donnent un aperçu du potentiel d'investissement dans des projets d'immobilisations. Bien que les projets actuels et proposés soient situés dans la région de Saint John, toute la province devrait profiter des répercussions économiques de ces projets. On s'attend toutefois pour dire que la main-d'oeuvre locale ne suffira pas à fournir assez d'employés spécialisés, ce qui limitera l'expansion économique de la province. Bien que le marché de l'habitation devrait être avantagé par ces travaux d'envergure, il subira lui aussi la pénurie de main-d'oeuvre. L'augmentation du coût de la main-d'oeuvre a déjà eu un impact sur le marché de l'habitation et posera sans aucun doute un défi pour le développement économique de la province.

Figure 7



Nouvelle-Écosse

Aperçu

Les investissements dans le secteur non résidentiel et l'expansion de certaines branches du secteur tertiaire – finances, secteurs professionnel et scientifique, information et culture – ont soutenu la croissance au cours des dernières années. Reste à savoir si cette tendance pourra se maintenir, compte tenu de la croissance prévue de l'économie américaine l'an prochain.

Les perspectives reposent actuellement sur Deep Panuke qui devrait stimuler la croissance à la fin de 2008 et en 2009.

D'autres grands projets énergétiques, notamment l'usine pétrochimique et de gaz naturel liquéfié (GNL) et le terminal à conteneurs en eau profonde, pourraient améliorer les perspectives de croissance en 2009 et au-delà. Toutefois, la situation économique aux États-Unis pourrait entraver la réalisation de tout nouveau projet.

L'exode vers l'Ouest a temporairement ralenti, mais la croissance ininterrompue de la mise en valeur des ressources énergétiques des Prairies risque de poser encore des difficultés aux entreprises qui cherchent à attirer et à garder des travailleurs en Nouvelle-Écosse.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles, qui a connu un rythme rapide en Nouvelle-Écosse depuis le début de 2008, devrait ralentir cet automne et finir l'année avec 2 825 mises en chantier, soit 2,1 % de moins qu'en 2007. La demande continuera de faiblir l'an prochain, et on prévoit que le nombre des logements individuels commencés en 2009 tombera à 2 425.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans le segment des collectifs, l'activité a été faible toute l'année comparativement à 2007; on s'attend à 1 475 mises en chantier à la fin de 2008 et à 1 300 pour 2009. Malgré la progression de l'emploi dans l'industrie de la construction, la situation économique et celle du marché du travail continuent de poser des difficultés aux promoteurs. Le nombre d'habitations en construction dans la province est proche des niveaux records et cette pression sur la main-d'œuvre contribue à retarder l'achèvement des travaux en cours et le démarrage de nouveaux projets.

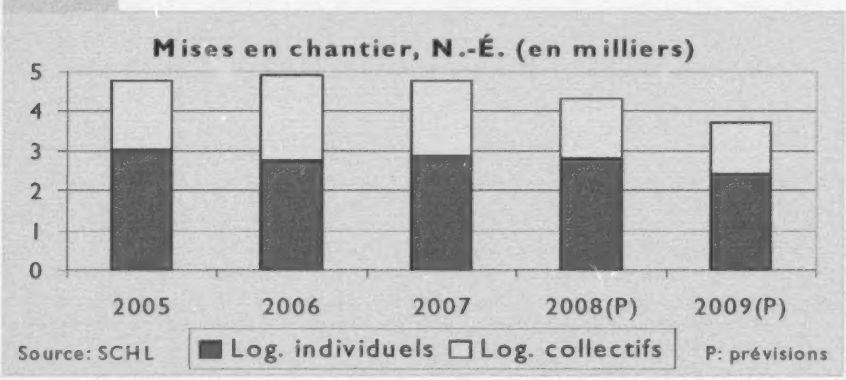
Reventes : Malgré une baisse des ventes durant la période de prévisions, leur volume demeurera élevé en comparaison des années antérieures, puisque le total de 2008, bien que 5,6 % inférieur à celui de 2007, sera le deuxième en importance jamais enregistré dans la province.

Prix : Les ventes S.I.A.® diminuant sous l'effet du fléchissement de la demande, la croissance des prix ralentira aussi. À la fin de l'année, le prix moyen des logements existants devrait s'établir à 190 900 $, ce qui représente une augmentation de 5,5 % sur l'an dernier; il devrait gagner 2,7 % en 2009 et atteindre 196 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le niveau des mises en chantier de maisons individuelles aura été élevé pour une bonne part de l'année 2008, même si l'évolution des tendances démographiques pointe vers une baisse de la demande dans ce segment du marché. Après trois trimestres, les trois principaux centres de la province (Halifax, Cape Breton et Truro) affichent de solides gains dans la catégorie des maisons individuelles comparativement à l'an dernier.

Figure 8



Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

L'expansion économique ralentira en 2008 et en 2009.

La situation économique aux États-Unis continuera de poser des défis au secteur du tourisme.

Par ailleurs, le marché de la pomme de terre continuera d'éprouver des difficultés engendrées par le mauvais temps, la hausse du prix des engrais et d'autres facteurs de production agricole, ainsi que par l'intensification de la concurrence mondiale.

On prévoit pour cette année et l'an prochain une légère hausse du taux de croissance de l'emploi.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Selon les prévisions, la construction de maisons individuelles régressera au cours des deux prochaines années à cause, principalement, de la situation économique, et de l'augmentation incessante du prix des habitations neuves. Ainsi, on prévoit que 525 logements individuels seront commencés en 2008, puis que les mises en chantier descendront à 450 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande croissante de logements collectifs destinés aux propriétaires-occupants sera attribuable, en partie, à la montée des prix des habitations neuves et à l'évolution des facteurs démographiques. On prévoit que 175 logements collectifs seront commencés en 2008 et 150 en 2009.

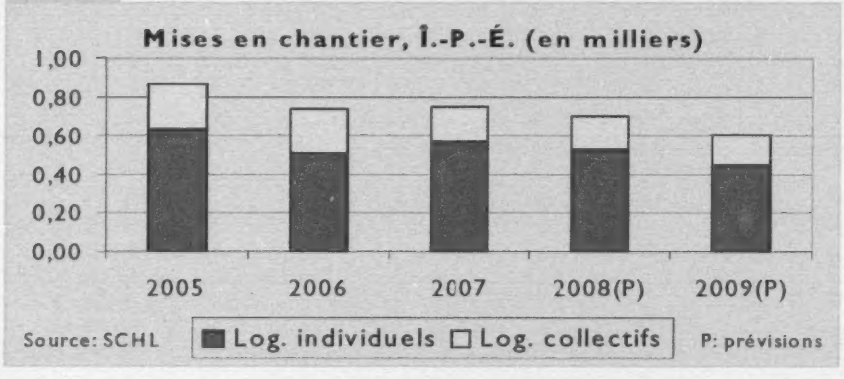
Reventes : Après l'année exceptionnelle qu'il a connue en 2007, le marché de la revente devrait revenir, durant la période de prévisions, à un niveau d'activité plus facile à maintenir. Parmi les principales causes de la diminution des ventes, on compte le ralentissement de l'économie, et le renchérissement des logements existants, qui limitera le nombre des accédants à la propriété. Aussi, on prévoit que les ventes S.I.A.® fléchiront pour se chiffrer à 1 450 en 2008 et à 1 300 en 2009.

Prix : On s'attend à ce que l'augmentation annuelle du prix moyen suive de plus près le rythme de l'inflation en 2008 et 2009, contrairement à ce qui s'est produit au cours des sept dernières années, où elle a atteint en moyenne près de 7,5 %. On escompte aussi que la hausse sera supérieure à la moyenne dans certains des marchés à créneaux de la province, tout particulièrement dans celui des propriétés situées sur le bord de l'eau. Selon les prévisions, le prix S.I.A.® moyen atteindra 143 000 $ à la fin de 2009.

Faits saillants au niveau provincial

Les augmentations de loyer devraient être supérieures à la moyenne en 2009 à l'Île-du-Prince-Edouard, en raison des augmentations annuelles permises par la Island Regulatory and Appeals Commission. L'augmentation permise pour 2009 est de 9 % pour les logements chauffés et de 3 % pour les autres. L'augmentation supérieure à la moyenne permise pour les logements chauffés s'explique par le hausse des prix du carburant. Bien que les locataires aient été à l'abri des hausses des prix du carburant l'hiver dernier, ils en subiront les effets décalés en 2009.

Figure 9



Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Le projet Hebron demeure le moteur de l'expansion économique. L'accélération des travaux contribuera au développement de la croissance en 2009. Toutefois, la baisse de la production pétrolière en mer limitera la croissance du produit intérieur brut (PIB) en 2008.

La production tant de Terra Nova que d'Hibernia devrait continuer de diminuer en 2008-2009.

L'activité dans le secteur de l'exploration des ressources minérales s'est intensifiée dans la région intérieure de Terre-Neuve ainsi qu'au Labrador en conséquence de l'augmentation des cours des produits de base. Toutefois, la récente correction des prix pourrait entraîner un ralentissement de la croissance.

Le secteur de la pêche pourrait profiter des récentes baisses de la valeur du dollar canadien et du coût du carburant.

En conséquence, on s'attend à ce que l'accroissement du PIB soit plus modéré en 2008 avant de reprendre son ascension en 2009.

Les Terre-Neuviens continuent de revenir de l'Ouest canadien, mais les investissements dans le secteur de l'énergie demeurent importants dans l'Ouest canadien et cela continuera d'attirer des travailleurs.

En détail

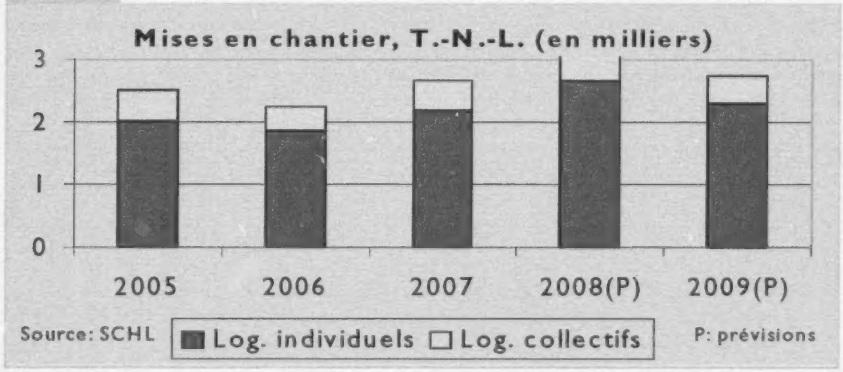
Mises en chantier, logements individuels : La vigueur des facteurs économiques et démographiques fondamentaux concourra au dynamisme de la construction résidentielle dans l'ensemble de la province cette année et l'an prochain. La hausse des revenus personnels, l'amélioration du solde migratoire et la bonne tenue du marché du travail continueront à stimuler l'activité dans le segment des maisons individuelles. Ainsi, on prévoit 2 650 mises en chantier dans ce segment en 2008 et 2 300 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs demeurera stable : 450 unités seront commencées cette année et 425 en 2009. La taille réduite des ménages et la forte activité économique de St. John's continuent d'inciter les promoteurs à s'intéresser au marché des copropriétés, de sorte que la construction devrait s'intensifier dans ce segment en 2008 et en 2009. En revanche, vu la culmination récente de l'offre et la hausse du revenu disponible, on s'attend à ce que la demande de jumelés neufs demeure près des faibles niveaux qu'elle a connus dernièrement, les acheteurs privilégiant les maisons individuelles.

Reventes : Les annonces récentes concernant l'exploitation pétrolière ont stimulé les ventes S.I.A.® et le volume record des transactions a considérablement réduit le nombre d'inscriptions courantes. La demande restera forte jusqu'à la fin de 2008 et en 2009, mais la rareté des logements à vendre bridera la croissance des ventes. Aussi prévoit-on une augmentation de 7,4 % des transactions S.I.A.® à l'échelle provinciale cette année, leur total atteignant 4 800. En 2009, avec le fléchissement de la demande, leur nombre devrait diminuer un peu et s'établir à 4 400, volume qui serait néanmoins le troisième en importance jamais enregistré.

Prix : Ensemble, la demande sans précédent et l'offre réduite continueront de faire monter le prix S.I.A.® moyen. D'après les prévisions, il devrait s'accroître de 18,3 % cette année et de 6,2 % l'an prochain pour atteindre respectivement 176 500 $ et 187 500 $.

Figure 10



Faits saillants au niveau provincial

Compte tenu des richesses pétrolières de la province et de l'accroissement de la population, les données de juillet de l'indice de prix des logements neufs (IPLN) pour St-John's font état d'augmentations par rapport à l'année précédente. Ces chiffres continuent d'atteindre des niveaux records, pendant qu'on enregistre une baisse pour l'ensemble du pays. En raison des coûts plus élevés de la main d'oeuvre et des terrains, les prix ont augmenté d'un remarquable 24,3 % par rapport à juillet 2007 et de 22,2 % par rapport à juin. Les données de la SCHL sur le prix moyen des logements neufs indiquent qu'actuellement le prix moyen d'une maison individuelle est d'environ 250 000 $ à St-John's et qu'il était de 200 000 $ en 2007. Pour les dix dernières années, l'IPLN a augmenté d'un impressionnant 69,2 %.

Figure 11

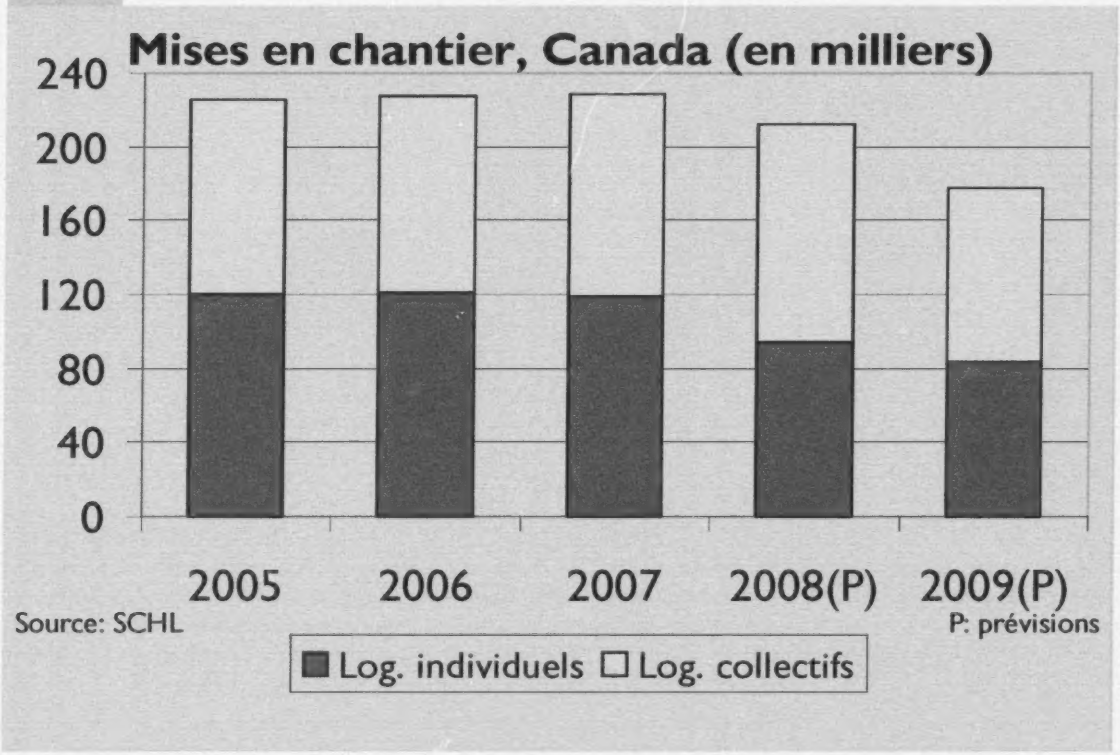

Mises en chantier, Canada (en milliers)
240
200
160
120
80
40
0
2005
2006
2007
2008(P)
2009(P)
Source: SCHL
P: prévisions
Log. individuels
Log. collectifs

Tableau 1: Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 649**	**3 100**	**2 725**
%	11,3	6,6	-13,0	-10,6	18,6	17,0	-12,1
Î.-P.-É.	**814**	**919**	**862**	**738**	**750**	**700**	**600**
%	5,0	12,9	-6,2	-14,4	1,6	-6,7	-14,3
N.-É.	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 750**	**4 300**	**3 725**
%	2,5	-7,4	1,2	2,5	-3,0	-9,5	-13,4
N.-B.	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**4 242**	**4 200**	**3 625**
%	16,2	-12,1	0,3	3,2	3,8	-1,0	-13,7
QC	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**48 553**	**47 938**	**42 000**
%	18,5	16,2	-12,9	-6,0	1,4	-1,3	-12,4
ONT.	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**68 123**	**74 450**	**62 000**
%	1,9	-0,1	-7,4	-6,8	-7,2	9,3	-16,7
MAN.	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 738**	**5 450**	**5 200**
%	16,3	5,6	6,6	6,3	14,1	-5,0	-4,6
SASK.	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**6 007**	**6 500**	**4 900**
%	11,9	14,1	-9,1	8,1	61,7	8,2	-24,6
ALB.	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**48 336**	**29 750**	**24 000**
%	-6,7	0,3	12,6	19,9	-1,3	-38,5	-19,3
C.-B.	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**39 195**	**35 800**	**29 200**
%	21,0	25,8	5,3	5,1	7,6	-8,7	-18,4
Canada	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**212 188**	**177 975***
%	6,5	6,9	-3,4	0,8	0,4	-7,1	-16,1

Source: SCHL.
'(P): prévisions.

* L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 212 188 en 2008 et 177 975 en 2009. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 200 000 et 219 000 pour 2008 et entre 165 000 et 195 000 pour 2009.

Tableau 2: Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**2 240**	**2 229**	**2 005**	**1 864**	**2 184**	**2 650**	**2 300**
%	7,1	-0,5	-10,0	-7,0	17,2	21,3	-13,2
Î.-P.-É.	**613**	**682**	**634**	**512**	**573**	**525**	**450**
%	5,3	11,3	-7,0	-19,2	11,9	-8,4	-14,3
N.-É.	**2 968**	**3 270**	**3 010**	**2 757**	**2 887**	**2 825**	**2 425**
%	-11,7	10,2	-8,0	-8,4	4,7	-2,1	-14,2
N.-B.	**3 139**	**2 970**	**2 665**	**2 445**	**2 733**	**2 650**	**2 325**
%	13,4	-5,4	-10,3	-8,3	11,8	-3,0	-12,3
QC	**27 225**	**28 871**	**23 930**	**21 917**	**22 177**	**19 263**	**17 500**
%	7,8	6,0	-17,1	-8,4	1,2	-13,1	-9,1
ONT.	**47 610**	**48 929**	**41 682**	**38 309**	**37 910**	**31 850**	**25 000**
%	-6,9	2,8	-14,8	-8,1	-1,0	-16,0	-21,5
MAN.	**3 165**	**3 484**	**3 709**	**3 552**	**3 857**	**3 900**	**3 800**
%	4,9	10,1	6,5	-4,2	8,6	1,1	-2,6
SASK.	**2 097**	**2 193**	**2 425**	**2 689**	**4 017**	**4 300**	**3 300**
%	8,6	4,6	10,6	10,9	49,4	7,0	-23,3
ALB.	**21 918**	**22 487**	**26 684**	**31 835**	**28 105**	**14 500**	**15 000**
%	-10,6	2,6	18,7	19,3	-11,7	-48,4	3,4
C.-B.	**12 252**	**14 056**	**13 719**	**15 433**	**14 474**	**11 800**	**11 500**
%	14,2	14,7	-2,4	12,5	-6,2	-18,5	-2,5
Canada	**123 227**	**129 171**	**120 463**	**121 313**	**118 917**	**94 263**	**83 600**
%	-1,7	4,8	-6,7	0,7	-2,0	-20,7	-11,3

Source: SCHL.
(P): prévisions.

Tableau 3: Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**452**	**641**	**493**	**370**	**465**	**450**	**425**
%	38,2	41,8	-23,1	-24,9	25,7	-3,2	-5,6
Î.-P.-É.	**201**	**237**	**228**	**226**	**177**	**175**	**150**
%	4,1	17,9	-3,8	-0,9	-21,7	-1,1	-14,3
N.-É.	**2 128**	**1 447**	**1 765**	**2 139**	**1 863**	**1 475**	**1 300**
%	32,4	-32,0	22,0	21,2	-12,9	-20,8	-11,9
N.-B.	**1 350**	**977**	**1 294**	**1 640**	**1 509**	**1 550**	**1 300**
%	23,5	-27,6	32,4	26,7	-8,0	2,7	-16,1
QC	**23 064**	**29 577**	**26 980**	**25 960**	**26 376**	**28 675**	**24 500**
%	34,1	28,2	-8,8	-3,8	1,6	8,7	-14,6
ONT.	**37 570**	**36 185**	**37 113**	**35 108**	**30 213**	**42 600**	**37 000**
%	15,7	-3,7	2,6	-5,4	-13,9	41,0	-13,1
MAN.	**1 041**	**956**	**1 022**	**1 476**	**1 881**	**1 550**	**1 400**
%	73,2	-8,2	6,9	44,4	27,4	-17,6	-9,7
SASK.	**1 218**	**1 588**	**1 012**	**1 026**	**1 990**	**2 200**	**1 600**
%	18,0	30,4	-36,3	1,4	94,0	10,6	-27,3
ALB.	**14 253**	**13 783**	**14 163**	**17 127**	**20 231**	**15 250**	**9 000**
%	0,1	-3,3	2,8	20,9	18,1	-24,6	-41,0
C.-B.	**13 922**	**18 869**	**20 948**	**21 010**	**24 721**	**24 000**	**17 700**
%	27,8	35,5	11,0	0,3	17,7	-2,9	-26,3
Canada	**95 199**	**104 260**	**105 018**	**106 082**	**109 426**	**117 925**	**94 375**
%	19,5	9,5	0,7	1,0	3,2	7,8	-20,0

Source: SCHL.
'(P): prévisions.

Tableau 4: Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	Jumelées	66	264	151	122	133	150	150
	En rangée	107	51	31	39	72	75	75
	Appartements	279	326	311	209	260	225	200
	Total	452	641	493	370	465	450	425
Î.-P.-É.	Jumelées	72	76	111	62	100	100	75
	En rangée	40	80	75	13	23	25	25
	Appartements	89	81	42	151	54	50	50
	Total	201	237	228	226	177	175	150
N.-É.	Jumelées	338	266	301	353	333	200	150
	En rangée	277	186	265	255	221	325	250
	Appartements	1 513	995	1 199	1 531	1 309	950	900
	Total	2 128	1 447	1 765	2 139	1 863	1 475	1 300
N.-B.	Jumelées	254	293	391	482	530	650	600
	En rangée	143	256	203	275	195	150	150
	Appartements	953	428	700	883	784	750	550
	Total	1 350	977	1 294	1 640	1 509	1 550	1 300
QC	Jumelées	2 432	2 932	2 678	2 599	2 750	3 175	2 700
	En rangée	773	1 109	1 074	1 343	1 934	2 100	1 800
	Appartements	19 859	25 536	23 228	22 018	21 692	23 400	20 000
	Total	23 064	29 577	26 980	25 960	26 376	28 675	24 500
ONT.	Jumelées	6 379	5 172	4 673	4 393	4 284	3 000	1 875
	En rangée	12 191	12 824	12 537	11 046	11 255	10 600	9 625
	Appartements	19 000	18 189	19 903	19 669	14 674	29 000	25 500
	Total	37 570	36 185	37 113	35 108	30 213	42 600	37 000
MAN.	Jumelées	88	132	133	178	175	75	100
	En rangée	62	92	161	158	198	325	250
	Appartements	891	732	728	1 140	1 508	1 150	1 050
	Total	1 041	956	1 022	1 476	1 881	1 550	1 400
SASK.	Jumelées	95	184	236	123	317	350	400
	En rangée	594	681	378	423	831	600	500
	Appartements	529	723	398	480	842	1 250	700
	Total	1 218	1 588	1 012	1 026	1 990	2 200	1 600
ALB.	Jumelées	2 567	2 916	3 012	3 807	3 699	2 600	2 400
	En rangée	2 859	2 401	2 951	2 935	4 377	2 900	2 600
	Appartements	8 827	8 466	8 200	10 385	12 155	9 750	4 000
	Total	14 253	13 783	14 163	17 127	20 231	15 250	9 000
C.-B.	Jumelées	1 353	2 062	1 791	2 239	2 111	1 950	1 300
	En rangée	3 297	4 387	4 459	4 476	4 175	3 850	2 800
	Appartements	9 272	12 420	14 698	14 295	18 435	18 200	13 600
	Total	13 922	18 869	20 948	21 010	24 721	24 000	17 700
Canada*	Jumelées	13 644	14 297	13 477	14 358	14 432	12 250	9 750
	En rangée	20 343	22 067	22 134	20 963	23 281	20 950	18 075
	Appartements	61 212	67 896	69 407	70 761	71 713	84 725	66 550
	Total	95 199	104 260	105 018	106 082	109 426	117 925	94 375

Source: Prévisions de la SCHL.

Tableau 5: Total des ventes de logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**3 238**	**3 265**	**3 211**	**3 537**	**4 471**	**4 800**	**4 400**
%	7,4	0,8	-1,7	10,2	26,4	7,4	-8,3
Î.-P.-É.	**1 404**	**1 500**	**1 449**	**1 492**	**1 769**	**1 450**	**1 300**
%	7,5	6,8	-3,4	3,0	18,6	-18,1	-10,3
N.-É.	**9 221**	**8 887**	**10 948**	**10 697**	**11 857**	**11 175**	**10 175**
%	-10,0	-3,6	23,2	-2,3	10,8	-5,8	-8,9
N.-B.	**5 489**	**5 979**	**6 836**	**7 125**	**8 161**	**7 700**	**7 000**
%	7,9	8,9	14,3	4,2	14,5	-5,6	-9,1
QC	**68 702**	**70 669**	**72 670**	**74 192**	**83 847**	**81 400**	**79 000**
%	-1,5	2,9	2,8	2,1	13,0	-2,9	-2,9
ONT.	**184 457**	**197 353**	**197 140**	**194 930**	**213 379**	**187 050**	**173 000**
%	3,6	7,0	-0,1	-1,1	9,5	-12,3	-7,5
MAN.	**11 523**	**12 098**	**12 761**	**13 018**	**13 928**	**13 900**	**14 100**
%	3,7	5,0	5,5	2,0	7,0	-0,2	1,4
SASK.	**7 698**	**8 172**	**8 312**	**9 140**	**12 054**	**10 250**	**9 000**
%	-3,0	6,2	1,7	10,0	31,9	-15,0	-12,2
ALB.	**51 334**	**57 460**	**65 866**	**74 350**	**71 430**	**59 500**	**61 000**
%	0,6	11,9	14,6	12,9	-3,9	-16,7	2,5
C.-B.	**93 095**	**96 385**	**106 310**	**96 671**	**102 805**	**75 000**	**74 400**
%	12,5	3,5	10,3	-9,1	6,3	-27,0	-0,8
Canada	**436 161**	**461 768**	**485 503**	**485 152**	**523 701**	**452 225**	**433 375**
%	3,8	5,9	5,1	-0,1	7,9	-13,6	-4,2

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble.
'(P): prévisions; Le total pour le Canada est la somme des dix provinces.

Tableau 6: Prix moyen des logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**119 822**	**131 499**	**141 167**	**139 542**	**149 258**	**176 500**	**187 500**
%	6,0	9,7	7,4	-1,2	7,0	18,3	6,2
Î.-P.-É.	**101 745**	**110 815**	**117 238**	**125 430**	**133 457**	**139 000**	**143 000**
%	7,1	8,9	5,8	7,0	6,4	4,2	2,9
N.-É.	**136 292**	**146 033**	**159 221**	**168 614**	**180 989**	**190 900**	**196 000**
%	7,6	7,1	9,0	5,9	7,3	5,5	2,7
N.-B.	**105 858**	**112 933**	**120 641**	**126 864**	**136 603**	**144 500**	**151 500**
%	5,7	6,7	6,8	5,2	7,7	5,8	4,8
QC	**148 895**	**167 546**	**180 529**	**190 348**	**202 392**	**211 800**	**217 000**
%	16,0	12,5	7,7	5,4	6,3	4,6	2,5
ONT.	**226 824**	**245 230**	**262 949**	**278 364**	**299 544**	**306 850**	**312 250**
%	7,5	8,1	7,2	5,9	7,6	2,4	1,8
MAN.	**106 788**	**119 245**	**133 854**	**150 229**	**169 189**	**191 500**	**198 000**
%	10,6	11,7	12,3	12,2	12,6	13,2	3,4
SASK.	**104 995**	**110 824**	**122 765**	**132 078**	**174 405**	**222 500**	**227 000**
%	3,7	5,6	10,8	7,6	32,0	27,6	2,0
ALB.	**182 845**	**194 769**	**218 266**	**285 383**	**356 235**	**353 500**	**356 000**
%	7,4	6,5	12,1	30,7	24,8	-0,8	0,7
C.-B.	**259 968**	**289 107**	**332 224**	**390 963**	**439 119**	**449 450**	**418 200**
%	8,8	11,2	14,9	17,7	12,3	2,4	-7,0
Canada	**206 492**	**225 678**	**248 343**	**276 095**	**305 707**	**306 500**	**306 700**
%	9,7	9,3	10,0	11,2	10,7	0,3	0,1

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble.
'(P): prévisions
'* Ne comprends pas le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Tableau 7: Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	2,5	0,9	-0,1	0,7	0,6	1,5	1,5
Î.-P.-É.	2,2	1,2	1,9	0,6	1,0	1,2	0,8
N.-É.	2,0	2,6	0,2	-0,3	1,3	1,0	1,0
N.-B.	0,0	2,0	0,1	1,4	2,1	1,0	1,2
QC	1,6	1,4	1,0	1,3	2,3	0,7	0,6
ONT.	3,0	1,7	1,3	1,5	1,6	1,5	0,7
MAN.	0,5	1,1	0,6	1,2	1,6	1,7	0,7
SASK.	1,7	0,8	0,8	1,7	2,1	1,8	1,2
ALB.	2,7	2,4	1,5	4,8	4,7	2,6	1,3
C.-B.	2,5	2,4	3,3	3,1	3,2	2,4	1,8
Canada	2,4	1,8	1,4	1,9	2,3	1,6*	1,0*

Sources: Statistique Canada, SCHL.
'(P): prévisions.

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 1,6% en 2008 et 1,0 % en 2009. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,4 % et 1,8 % pour 2008 et entre 0,5 % et 1,5 % pour 2009.

Tableau 8: Taux de chômage
(pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	16,5	15,7	15,2	14,8	13,6	13,5	13,5
Î.-P.-É.	11,0	11,3	10,8	11,0	10,3	10,6	10,8
N.-É.	9,1	8,8	8,4	7,9	8,0	7,8	7,8
N.-B.	10,3	9,8	9,7	8,8	7,5	8,5	8,8
QC	9,1	8,5	8,3	8,0	7,2	7,3	7,3
ONT.	6,9	6,8	6,6	6,3	6,4	6,4	6,7
MAN.	5,0	5,3	4,8	4,3	4,4	4,1	4,4
SASK.	5,6	5,3	5,1	4,7	4,2	4,2	4,5
ALB.	5,1	4,6	3,9	3,4	3,5	3,5	3,6
C.-B.	8,0	7,2	5,9	4,8	4,2	4,3	4,5
Canada	7,6	7,2	6,8	6,3	6,0	6,1*	6,4*

Sources: Statistique Canada, SCHL.
'(P): prévisions.

* L'estimation ponctuelle du chômage prévu est de 6,1 % en 2008 et 6,4 % en 2009. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6,1 % et 6,2 % pour 2008 et entre 6,4 % et 7,2 % pour 2009.

Tableau 9: Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)							
	2003	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008(P)**	**2009(P)**
T.-N.	5,8	-1,7	0,2	3,3	9,1	-1,0	1,5
Î.-P.-É.	2,1	3,0	1,3	2,6	2,0	1,3	1,2
N.-É.	1,4	1,4	1,8	0,9	1,6	1,5	1,3
N.-B.	2,8	1,4	0,5	3,0	1,6	1,5	1,3
QC	1,2	2,6	2,0	1,7	2,4	0,5	1,2
ONT.	1,4	2,5	2,9	2,1	2,1	0,2	1,3
MAN.	1,4	2,6	2,7	3,2	3,3	2,3	1,7
SASK.	4,6	3,8	3,5	-0,4	2,8	3,3	2,2
ALB.	3,2	5,2	5,3	6,6	3,3	2,1	1,9
C.-B.	2,3	3,7	4,5	3,3	3,1	2,2	2,5
Canada	1,9	3,1	2,9	3,1	2,7	1,0*	1,6*

Sources: Statistique Canada, SCHL.
'(P): prévisions.

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévu est de 1,0 % en 2008 et 1,6 % en 2009. Compte tenu du climat d'incertitude économique, l'étendue des prévisions varie entre 0,4 % et 1,0 % pour 2008 et entre -0,3 % et 2,2 % pour 2009.

Tableau 10: Migration totale nette *
(nombre de personnes)

	2003	2004	2005	2006	2007(E)	2008(P)	2009(P)
T.-N.	-1 087	-2 359	-4 476	-3 915	-873	850	1 050
Î.-P.-É.	212	26	16	-111	417	500	250
N.-É.	2 263	-681	-1 831	-1 998	311	1 250	525
N.-B.	-268	-241	-2 009	-2 899	968	700	800
QC	35 369	36 189	29 035	27 214	31 162	35 541	37 000
ONT.	112 704	102 965	102 789	83 561	85 809	88 838	94 500
MAN.	4 335	3 128	-1 487	1 612	8 906	8 900	8 700
SASK.	-3 226	-4 459	-7 481	-1 769	11 388	11 250	10 000
ALB.	23 586	35 470	62 106	70 258	43 252	56 000	51 000
C.-B.	36 645	42 511	50 822	52 789	58 277	57 900	57 400
Canada**	210 533	212 549	227 484	224 742	239 617	261 729	261 225

Sources: Statistique Canada, SCHL, (E): estimation, (P): prévisions.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et du flux de résident non permanents.

** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Tableau 11a: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2007	2 579	795	0,5	8 403	466 974	0,5	907
	2008(P)	2 340	740	1,0	6 700	485 000	0,3	950
	2009(P)	2 000	700	0,7	6 800	455 000	0,3	990
Vancouver*	2007	20 736	4 211	7,1	38 978	570 795	0,7	1084
	2008(P)	20 000	3 900	4,4	26 500	588 000	0,8	1120
	2009(P)	16 500	3 600	-3,0	27 500	535 000	1,0	1160
Abbotsford	2007	1 088	527	n.d.	3 843	338 976	2,1	752
	2008(P)	1 400	400	n.d.	2 750	350 000	2,3	780
	2009(P)	900	350	n.d.	2 550	330 000	2,5	805
Kelowna	2007	2 805	1 130	n.d.	5 584	410 175	0,0	846
	2008(P)	2 400	850	n.d.	3 800	435 000	0,3	905
	2009(P)	1 850	750	n.d.	4 000	405 000	0,6	940
Edmonton	2007	14 888	7 682	32,1	20 427	338 636	1,5	958
	2008(P)	6 500	2 600	1,8	18 000	334 000	3,0	1020
	2009(P)	6 000	3 000	0,5	18 500	335 000	4,0	1050
Calgary	2007	13 505	7 777	16,2	32 176	414 066	1,5	1089
	2008(P)	11 100	4 300	1,0	25 000	405 000	2,5	1140
	2009(P)	7 000	4 500	-2,5	25 700	406 000	3,0	1150
Saskatoon	2007	2 380	1 485	38,8	4 446	232 755	0,6	693
	2008(P)	2 400	1 250	22,0	3 600	287 000	2,0	860
	2009(P)	1 800	1 000	1,5	3 200	292 500	2,0	875
Regina	2007	1 398	864	22,2	3 957	165 613	1,7	661
	2008(P)	1 350	950	23,0	3 250	231 000	1,0	760
	2009(P)	1 120	800	9,0	2 800	236 000	1,2	855
Winnipeg	2007	3 371	1 870	11,8	12 319	174 202	1,5	740
	2008(P)	2 875	1 925	6,7	12 000	200 000	1,1	770
	2009(P)	2 700	1 850	6,5	12 100	208 000	1,3	800
Thunder Bay	2007	249	185	4,3	1 593	129 734	3,8	709
	2008(P)	216	200	6,0	1 657	140 500	3,3	717
	2009(P)	270	190	5,0	1 624	146 500	3,0	730
Sudbury	2007	587	514	4,3	2 751	182 502	0,6	749
	2008(P)	715	525	6,0	2 531	211 700	0,3	779
	2009(P)	600	500	5,0	2 404	221 200	0,2	810
Windsor	2007	614	417	-2,1	4 987	163 215	12,8	774
	2008(P)	388	280	0,6	4 600	160 000	13,3	768
	2009(P)	343	255	1,0	4 300	157 500	10,9	778

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix S.I.A.® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d.: données non disponibles.

Tableau 11b: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
London	2007	3 136	1 983	3,6	9 689	202 808	3,8	816
	2008(P)	2 610	1 400	3,0	8 700	211 000	3,2	833
	2009(P)	2 085	1 050	2,5	8 200	216 300	3,2	856
Kitchener	2007	2 740	1 159	1,5	7 031	252 429	2,7	829
	2008(P)	2 560	1 300	2,5	6 500	271 000	2,5	841
	2009(P)	2 650	1 400	2,6	6 100	277 000	2,4	854
St.Catharines-Niagara	2007	1 149	798	4,1	6 668	202 313	4,0	765
	2008(P)	1 140	690	3,5	6 100	207 000	3,8	780
	2009(P)	1 000	600	3,0	5 800	211 000	3,5	795
Hamilton	2007	3 004	1 761	4,5	13 866	268 857	3,5	830
	2008(P)	3 285	1 775	3,1	12 800	280 000	3,7	855
	2009(P)	3 045	1 685	2,6	12 000	288 000	3,6	890
Toronto	2007	33 293	14 769	2,7	95 164	377 029	3,2	1 061
	2008(P)	41 200	11 500	4,0	82 000	387 000	3,5	1 077
	2009(P)	32 000	7 000	3,0	75 000	394 000	3,0	1 095
Barrie	2007	980	746	n.d.	5 017	261 684	3,2	934
	2008(P)	1 630	1 080	n.d.	4 300	268 000	3,0	949
	2009(P)	1 150	850	n.d.	4 100	274 000	3,0	954
Peterborough	2007	540	324	n.d.	2 880	231 596	2,8	822
	2008(P)	430	320	n.d.	2 750	240 000	2,6	830
	2009(P)	410	310	n.d.	2 550	242 000	2,5	840
Brantford	2007	589	466	n.d.	2 305	209 151	2,9	755
	2008(P)	600	460	n.d.	2 150	218 000	3,1	785
	2009(P)	575	450	n.d.	2 000	224 000	3,1	805
Guelph	2007	941	575	n.d.	3 088	262 186	1,9	848
	2008(P)	920	450	n.d.	2 900	270 000	1,8	860
	2009(P)	890	440	n.d.	2 700	276 000	1,7	873
Oshawa*	2007	2 389	1 747	n.d.	10 223	269 971	3,7	877
	2008(P)	2 203	1 650	n.d.	9 100	277 100	3,5	889
	2009(P)	2 030	1 380	n.d.	8 400	280 000	3,4	905
Kingston	2007	880	600	n.d.	3 725	222 300	3,2	856
	2008(P)	635	570	n.d.	3 580	232 500	3,0	873
	2009(P)	610	520	n.d.	3 550	237 000	2,9	895

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données S.I.A.® pour St. Catherines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d.: données non disponibles.

Tableau 11c: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2007	6 506	2 973	1,8	14 739	273 058	2,3	961
	2008(P)	6 850	2 920	1,7	14 000	288 500	1,9	980
	2009(P)	6 000	2 350	1,7	13 400	299 000	1,6	1 000
Gatineau	2007	2 788	1 037	1,8	4 607	185 693	2,9	662
	2008(P)	3 000	1 050	1,7	4 300	195 900	3,4	670
	2009(P)	2 600	850	1,7	4 200	201 800	3,0	680
Montréal	2007	23 233	8 013	4,3	43 543	253 340	2,9	647
	2008(P)	22 300	7 000	3,5	42 200	266 000	3,1	660
	2009(P)	20 100	6 400	3,0	40 500	276 000	3,3	675
Trois-Rivières	2007	1 197	430	n.d.	863	128 000	1,5	487
	2008(P)	1 150	400	n.d.	830	143 000	1,8	497
	2009(P)	1 000	350	n.d.	790	148 500	2,2	504
Sherbrooke	2007	1 318	666	n.d.	1 919	184 892	2,4	529
	2008(P)	1 530	780	n.d.	1 820	186 750	2,1	545
	2009(P)	1 250	600	n.d.	1 780	188 600	2,2	560
Québec	2007	5 284	2 144	4,0	7 287	178 212	1,2	641
	2008(P)	5 430	1 930	5,0	8 190	194 950	1,2	654
	2009(P)	4 550	1 650	3,0	8 300	204 700	1,2	664
Saguenay	2007	685	373	n.d.	1 260	136 977	2,8	490
	2008(P)	800	385	n.d.	1 230	150 000	3,0	500
	2009(P)	720	345	n.d.	1 225	160 000	3,2	510
Saint John	2007	687	412	0,9	2 253	140 544	5,2	570
	2008(P)	850	490	2,5	2 150	157 000	4,8	590
	2009(P)	770	440	2,0	2 000	163 000	4,5	610
Moncton	2007	1 425	655	0,9	2 849	140 032	4,3	643
	2008(P)	1 400	640	2,5	2 750	147 000	4,8	660
	2009(P)	1 270	600	2,0	2 600	151 500	5,0	675
Halifax	2007	2 489	1 207	5,8	6 938	215 018	3,1	815
	2008(P)	2 200	1 175	9,0	6 450	228 000	2,9	830
	2009(P)	2 025	1 025	3,0	6 200	235 000	3,2	855
St. John's	2007	1 480	1 174	5,0	4 471	149 258	2,6	614
	2008(P)	1 775	1 425	16,0	4 800	176 500	1,0	650
	2009(P)	1 650	1 300	7,5	4 400	187 500	1,5	725
Charlottetown	2007	394	295	1,3	650	166 244	4,3	659
	2008(P)	375	275	2,0	575	174 000	4,0	670
	2009(P)	325	225	2,0	500	176 000	3,8	700
TOUS LES CENTRES MENTIONNES CI-DESSUS	2007	161 327	71 764	7,7	390 499	n.d.	2,6	n.d.
	2008(P)	156 557	57 585	3,6	340 563	n.d.	2,8	n.d.
	2009(P)	129 788	49 315	1,4	327 773	n.d.	2,8	n.d.

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d.: données non disponibles.

Tableau 12: Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2006:T4	2007:T1	2007:T2	2007:T3	2007:T4	2008:T1	2008:T2	2008:T3
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	234,5	218,7	249,0	246,4	236,9	216,0	227,1	214,9
%	- 3,3	- 6,7	13,9	- 1,0	- 3,9	- 8,8	5,2	- 5,4
Mises en chantier, total, en milliers	224,5	225,8	227,5	243,7	214,0	234,4	220,1	210,4
%	4,0	0,6	0,8	7,1	- 12,2	9,5	- 6,1	- 4,4
Mises en chantier, log. ind., en millers	117,0	117,3	118,1	121,2	117,3	99,2	97,7	94,1
%	- 2,5	0,3	0,7	2,6	- 3,2	- 15,4	- 1,5	- 3,7
Mises en chantier, log. coll., en milliers	107,5	108,5	109,4	122,5	96,7	135,2	122,4	116,3
%	12,2	0,9	0,8	12,0	- 21,1	39,8	- 9,5	- 5,0
Log. achevés, total, en milliers	54 827	46 516	50 517	56 042	55 814	44 261	52 688	58 197
%	- 8,6	- 15,2	8,6	10,9	- 0,4	- 20,7	19,0	10,5
Indicie des prix des log. neufs, 1997=100	147,2	148,7	151,9	155,0	156,3	158,0	158,4	158,6
%	1,4	1,0	2,2	2,1	0,8	1,1	0,3	0,1
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	122 256	132 082	134 326	131 090	126 838	118 260	116 099	n.d.
%	2,9	8,0	1,7	-2,4	-3,2	-6,8	-1,8	n.d.
Prix S.I.A.®, moyen, $ CAN, en milliers	282 965	294 205	303 410	308 137	317 405	313 995	309 820	n.d.
%	1,8	4,0	3,1	1,6	3,0	-1,1	-1,3	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6,37	6,47	6,83	7,05	7,27	7,25	6,68	6,75
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,60	6,60	7,01	7,22	7,46	7,29	6,93	6,95
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	78 025	80 063	81 119	81 901	82 164	80 726	80 057	n.d.
%	-0,1	2,6	1,3	1,0	0,3	-1,8	-0,8	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	36 051	36 514	36 941	37 670	38 094	37 056	36 776	n.d.
%	-2,7	1,3	1,2	2,0	1,1	-2,7	-0,8	n.d.
Modifications $1997, en millions	30 604	31 356	31 604	31 972	32 436	33 216	32 876	n.d.
%	2,6	2,5	0,8	1,2	1,5	2,4	-1,0	n.d.
Coût de transfert, $1998, en millions	11 808	12 580	12 916	12 668	12 188	11 348	11 276	n.d.
%	2,3	6,5	2,7	-1,9	-3,8	-6,9	-0,6	n.d.
Déflateur, 1997=100	128,8	131,1	133,8	135,5	136,8	136,6	137,4	n.d.
%	1,5	1,8	2,0	1,2	1,0	-0,1	0,6	n.d.

Sources: SCHL, Stastistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d.: données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près: l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

61502_2008_Q04